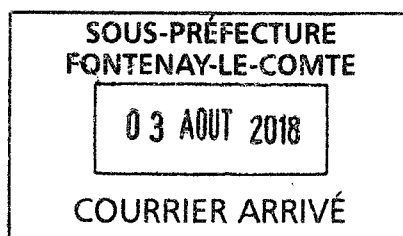


DOSSIER D'APPROBATION

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5

PLAN LOCAL D'URBANISME

**COMMUNE DE SAINT MICHEL EN
L'HERM**



NOTE LIMINAIRE	2
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES.....	18
CHAPITRE .1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA.....	19
CHAPITRE .2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB.....	28
CHAPITRE .3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE.....	37
CHAPITRE .4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UL.....	43
CHAPITRE .5 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UT.....	49
TITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER	55
CHAPITRE .1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1 AU.....	57
CHAPITRE .2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1 AUe.....	67
CHAPITRE .3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 2 AU.....	73
TITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A.....	77
TITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE.....	84
TITRE 6 LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LES REGLES DE MEURENT APPLICABLES.....	93

NOTE LIMINAIRE

1. LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Article 2 : Occupation et utilisation du sol admises

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des parcelles

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur - Clôtures

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

La section 1 *définit ce qui est autorisé ou interdit.*

La section 2 *définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.*

La section 3 *définit les densités.*

2. QUELQUES DÉFINITIONS

2.1. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Le C.O.S. détermine le nombre de m carrés de plancher hors oeuvre net constructible par m carré de terrain.
- Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

- La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface hors oeuvre brute :

- ✦ les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction ;
- ✦ les terrasses de plain pied avec le rez-de-chaussée ;
- ✦ les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

- La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- ✦ des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- ✦ des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- ✦ des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- ✦ des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments, affectées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production ;
- ✦ d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq m carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

2.2. LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit, et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Terrain plat ou de faible pente (pente inférieure ou égale à 3%) :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie (pente supérieure à 3%) :

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contrebas de la voie (pente supérieure à 3%) :

- Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 m de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.
- Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies (pente supérieure à 3%) :

La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

2.4. LOTISSEMENTS ANCIENS

Conformément à l'article R 123.24 2°, la liste des lotissements dont les règles ont été maintenues en application du L 315.2.1 ancien continue de s'appliquer aux lotissements autorisés antérieurement au 1^{er} octobre 2007.

2.5. OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement.

2.6. UNITE FONCIERE

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant :

- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée ;
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites "de cours communes".

2.7. BÂTIMENTS ANNEXES - ABRIS DE JARDINS - GARAGES

- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.
- Toute construction annexe de superficie inférieure ou égale à 9 m² et une hauteur au faîtage inférieure à 1.80 m est dénommée abri de jardin. Les abris de jardin préfabriqués en béton ou les abris métalliques sont proscrits. La couverture des abris de jardin devra être réalisée au moyen d'un matériau s'accordant au mieux avec le bâti environnant type tuile ou matériau d'aspect similaire type tôle flammée.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.

Pour ces bâtiments comme pour toute construction, les matériaux de récupération de fortune sont interdits à l'exception des pierres, des tuiles et des charpentes et sous réserve que leur réutilisation permette une bonne insertion dans l'environnement.

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT MICHEL EN L'HERM.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme), **à l'exception** des articles suivants, qui restent applicables :

L'Article R 111-2, qui prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'Article R 111-4 qui prévoit notamment que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'Article R 111-15 qui prévoit notamment que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'Article R 111-21 qui prévoit notamment que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

Les Articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1. Se superposent aux règles du P.L.U. :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

3.2. S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

3.3. Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

- Le périmètre à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain et qui correspond aux zones U et AU.
- Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet, en application du décret n° 86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

3.4. Sites archéologiques :

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la DRAC est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

De même, les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative), et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien de la consommation et à l'investissement institue une redevance archéologique préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement, ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'état.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones.

1. **Les zones urbaines sont des zones équipées, ou en voie de l'être (assainissement notamment). Les zones non équipées ne peuvent donc pas être qualifiées de zones urbaines, et les zones urbaines non entièrement équipées devront l'être totalement pendant la "durée de vie" du P.L.U.**

La première lettre des zones urbaines est invariablement le U. La seconde lettre indique la densité du bâti souhaité dans les zones.

Zone U.A.

La zone UA est un secteur déjà urbanisé. Elle englobe le centre traditionnel et ses « faubourgs ».

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du P.L.U.: constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Zone U.B.

Le paysage urbain de la zone UB est fondamentalement opposé à celui de la zone UA : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Zone U.E.

La zone UE est destinée à l'accueil des activités économiques : industries, services, commerces, artisanat.

Zone U.L.

La zone UL est destinée à l'accueil d'équipements publics, et notamment des activités sportives, culturelles et de loisirs.

Zone U.T.

La zone UT est destinée à l'accueil des hébergements touristiques et des installations liées..

2. **Les zones à urbaniser A.U.** correspondent globalement aux zones NA des anciens POS, et sont des zones naturelles non-équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Zone 1 A.U.

La zone 1 A.U. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 1 A.U. se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur 1 A.U. à vocation principale d'habitat,
- Le secteur 1 A.U.e à vocation exclusive d'activités.

Zone 2 A.U

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone 2 A.U n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles. Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

La zone 2 AU comprend le secteur 2 AUe destiné à l'accueil des activités économiques.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la population et nécessitant une enquête publique :

- ☐ la modification du P.L.U.
- ☐ la révision du P.L.U.

Les zones agricoles A sont des zones exclusivement réservées à l'activité agricole.

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Sont cependant autorisés en zone A, les travaux de confortation des constructions existantes (*travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité*), agricoles ou non, mais non la rénovation, la réhabilitation ou l'extension des constructions non agricoles.

3. **Les zones naturelles et forestières N** recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ne** destiné à l'accueil des constructions et installations liées et nécessaires à l'assainissement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales.
- **Le secteur NL146.6** qui correspond aux espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables du patrimoine naturel et culturel du littoral et aux milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques..
- **Le secteur NL** qui correspond à la zone de loisirs de plein aire communale.
- **Le secteur Nh** qui correspond aux zones bâties non agricoles des zones A et N où l'évolution des constructions existantes est permises dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles : l'extension des constructions d'habitation existante et leurs constructions et installations annexes sont admises, ainsi que le changement de destination des bâtiments existants en vue d'y créer un logement ou une annexe aux constructions existantes.
- **Le secteur Nhl** correspond au village de Choisy domaine du parc naturel interrégional.

4. **Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver**

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, ou des exigences particulières en terme d'économie d'énergie. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Article L 111-3 : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

La reconstruction après sinistre ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes: elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,... ;
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel ;
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique ;
- s'il s'agit d'installations classées non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

ARTICLE 6 RAPPELS

Constructions exonérées, ou soumises à déclaration préalable.

Article R 421-1 : Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;

b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article R 421-2 : Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors œuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

Article R 421-3 : Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

Article R 421-5 : Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;

- c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Article R 421-9 : En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une **déclaration préalable**, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors œuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors œuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

Article R 421-12 : Doit être précédée d'une **déclaration préalable** l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Article R 421-23 : Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage

Les occupations du sol soumises à permis d'aménager

Article R 421-19 : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

- b)* Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c)* La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d)* La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e)* Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f)* Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g)* L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h)* L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i)* L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j)* Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k)* A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés E.B.C., est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale..).

TITRE 2
DISPOSITIONS RELATIVES AUX
ZONES URBAINES

TITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE .1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA

Zone UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UA est un secteur déjà urbanisé. Elle englobe le centre traditionnel et ses « faubourgs ».

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du P.L.U.: constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Article UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2 Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.
- 1.3 Les activités artisanales excepté celles définies à l'article UA2.
- 1.4 les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article UA2.
- 1.5 l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.6 l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, quel qu'en soit la durée.
- 1.7 le stationnement de caravanes soumis à autorisation.
- 1.8 En dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, le remblaiement sera limité au droit des constructions.

Article UA 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les constructions nouvelles prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées au minimum à 0.20m au-dessus de la cote du terrain naturel.
- 2.2 Les occupations et utilisations du sol quelle qu'en soit la nature, et notamment les constructions à usage d'habitations, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces, de bureau et de services, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UA-1 et sous réserve des autres dispositions de l'article UA-2.
- 2.3 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2.4 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des risques et nuisances pour les habitants de la zone.
- 2.5 Les activités artisanales compatibles avec le voisinage, sous réserve que le bâtiment d'activités n'excède pas 50m² d'emprise au sol.
- 2.6 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 2.7 Les abris de jardins sous réserve d'un seul abri par logement, édifiés en arrière de la maison et protégé par un écran de verdure.

Article UA 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie

Sans objet

Article UA 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.2. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.3. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

Rappel des dispositions du zonage d'assainissement pluvial :

Pour toutes les constructions et infrastructures nouvelles, publiques ou privées, collectives ou individuelles, afin de ne pas aggraver la situation actuelle, toutes les possibilités de solutions « alternatives » ou « compensatoires » au ruissellement doivent être employées pour évacuer les eaux pluviales.

Elles feront principalement appel à l'infiltration, au stockage, à l'épandage superficiel :

- puisards, fossés, noues, tranchées drainantes, citernes, toitures-terrasses, lits d'épandage.

Dans le cas d'opérations groupées, il pourra être envisagé la mise en place de bassin d'orage.

En outre, tout riverain d'un fossé doit tenir le libre écoulement des eaux provenant de l'amont de sa propriété. Il est donc interdit de créer ou de conserver un obstacle pouvant empêcher cet écoulement (art 640 du code civil).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité, Téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées, ou en "aéro-souterrain" lorsque les lignes publiques sont en aérien.

Article UA 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement .

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,

6.3. Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées à l'appui d'au moins une des 2 limites séparatives aboutissant aux voies.

Lorsque la construction est édifiée en retrait de l'une des deux limites elle doit respecter un retrait par rapport à cette limite telle que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

7.2. Au delà de la profondeur de 15 mètres pour les limites aboutissant aux voies, et pour les autres limites, les constructions doivent respecter un retrait par rapport à ces limites tel que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 0.5 fois la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Toutefois, une implantation en limites séparatives peut être autorisée :

- si la hauteur de la construction au droit de la limite n'excède pas 4,00 mètres dans le cas d'une construction principale ou 3,50 mètres dans le cas d'une annexe.
- si la construction s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite, sur la propriété voisine et n'excède pas les dimensions de celui-ci, sous réserve du respect des autres règles par rapport aux autres limites.
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble préservant une unité architecturale.

7.3. Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article UA 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite, excepté pour les bâtiments à usage d'activités artisanales dont l'emprise au sol est fixée à 50 m² maximum.

Article UA 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent être exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 mètres (R + 1) à l'égout.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 m à l'égout lorsqu'elles sont implantées en limite séparative.

10.2. Hauteur relative

Les constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les constructions édifiées sur les limites séparatives doivent respecter les règles édictées à l'article UA 7.

Article UA 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'intégrer dans le bâti existant.

Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, etc... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux, ou en bardage bois.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures existantes.

2. Toitures

Les faîtages doivent être parallèles au plus grand côté de la construction.

Les débordements de toiture en bas de pente sont réduits.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35 %.

Couverture

La couverture doit être réalisée au moyen d'un matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant (ardoises, tuiles ou matériaux similaires).

Les tuiles employées sont du type canal de tons mêlés.

Les tuiles de teinte claire uniforme (sable) ou uniformément brunes sont interdites.

Pour les constructions nouvelles indépendantes, les tuiles du type « à courant plat » ou « Romane » peuvent être tolérées.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Toitures-terrasses

Elles peuvent être exceptionnellement autorisées si l'aspect architectural de la construction projetée et le site environnant les justifient.

La restauration de constructions anciennes existantes, ainsi que leur extension éventuelle, doivent respecter les caractères du bâti initial : volumes, percements, matériaux.

3. Clôtures

Les clôtures prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ne gênent pas l'évacuation des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être composées avec le bâti environnant ; les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés.

- à l'alignement et sur les limites séparatives latérales sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- par une clôture minérale de hauteur maximum de 1,60 mètre. *Dans le cas d'une clôture existante inférieure à 1,20 mètre, elle pourra éventuellement être rehaussée d'un dispositif à claire-voie (40 cm maximum) en bois, PVC ou métallique, le tout n'excédant pas 1,60 mètre. Les matériaux utilisés pour le dispositif à claire-voie ne devront pas être préfabriqués, les matériaux de type brande, plaque de béton et claustras sont proscrits. Ils devront être composés avec le bâti environnant et être en harmonie avec les clôtures existantes.*

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant.

Le couronnement des murs doit être de forme simple, et traité avec des éléments non débordants.

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

- **Sur les limites séparatives** au-delà de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie
- soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- *Soit par une clôture en bois de teinte naturelle (non préfabriquée) ou en PVC.*

Les matériaux de type brande, plaques de béton et claustras sont proscrits.

La hauteur maximale quel que soit le dispositif, est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise pour harmonisation avec des murs de clôtures anciens et de qualité existants.

Article UA 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (2 places par logement (y compris le garage), le nombre de places nécessaires aux établissements commerciaux, artisanaux ou autres, pour le personnel, les visiteurs, livreurs, etc...).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Modalités d'application:

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UA 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés classés sont soumis à autorisation préalable (articles L 130.1, L.130.6, et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme).

Article UA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB

Zone UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Le paysage urbain de la zone UB est fondamentalement opposé à celui de la zone UA : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Article UB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2 Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.
- 1.3 Les activités artisanales exceptées celles définies à l'article UA2.
- 1.4 les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article UA2.
- 1.5 l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.6 l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, quelqu'en soit la durée.
- 1.7 le stationnement de caravanes soumis à autorisation quelqu'en soit la durée.
- 1.8 Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.9 En dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, le remblaiement sera limité au droit des constructions.

Article UB 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les constructions nouvelles prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées au minimum à 0.20m au-dessus de la cote du terrain naturel.
- 2.2 Les occupations et utilisations du sol quelle qu'en soit la nature, et notamment les constructions à usage d'habitations, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces, d'artisanat, de bureau et de services, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UB-1 et sous réserve des autres dispositions de l'article UB-2.
- 2.3 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2.4 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- 2.5 Les activités artisanales compatibles avec le voisinage, sous réserve que le bâtiment d'activités n'excède pas 50m² d'emprise au sol.
- 2.6 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 2.7 Les abris de jardins sous réserve d'un seul abri par logement, édifiés en arrière de la maison et protégé par un écran de verdure.

Article UB 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

D'une manière générale, les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article UB 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement futur au réseau séparatif doit être prévu lors de la construction.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.5. Electricité, Téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées, ou en "aéro-souterrain" lorsque les lignes publiques sont en aérien.

Article UB 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UB 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement, dans le respect du tissu existant.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot, par rapport aux voies intérieures d'une opération de lotissement ou de constructions groupées.

6.3. Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UB 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout points de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L = H/2 =$ ou supérieure à 3,00 mètres).

Toutefois, à l'exception des limites avec les zones AU, A et N, une implantation en limites séparatives peut être autorisée :

- si la hauteur de la construction au droit de la limite n'excède pas 4,00 mètres, ou 3.50 m dans le cas d'une annexe.
- si la construction s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite sur la propriété voisine, et n'excède pas les dimensions de celui-ci, sous réserve du respect des autres règles par rapport aux autres limites.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UB 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article UB 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite, excepté pour les bâtiments à usage d'activités artisanales dont l'emprise au sol est fixée à 50 m² maximum.

Article UB 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent être exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 mètres (R + 1) à l'égout.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 m à l'égout lorsqu'elles sont implantées en limite séparative.

10.2. Hauteur relative

Les constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les constructions édifiées sur les limites séparatives doivent respecter les règles édictées à l'article UB 7.

Article UB 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, etc... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux ou en bois.

2 Toitures

Les faîtages doivent être parallèles au plus grand côté de la construction.

Les débordements de toiture en bas de pente sont réduits.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35 %.

Couverture

La couverture doit être réalisée au moyen d'un matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant (ardoises, tuiles ou matériaux similaires).

Les tuiles employées sont du type canal de tons mêlés.

Les tuiles de teinte claire uniforme (sable) ou uniformément brunes sont interdites.

Pour les constructions nouvelles indépendantes, les tuiles du type «à courant plat» ou Romane » peuvent être tolérées.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Toitures-terrasses

Elles peuvent être exceptionnellement autorisées si l'aspect architectural de la construction projetée et le site environnant les justifient.

La restauration de constructions anciennes existantes, ainsi que leur extension éventuelle, doivent respecter les caractères du bâti initial : volumes, percements, matériaux.

Clôtures

Les clôtures prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ne gênent pas l'évacuation des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être composées avec le bâti environnant ; les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés.

- à l'alignement et sur les limites séparatives latérales sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction, les clôtures éventuelles doivent être constituées :
 - *par une clôture minérale de hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre et éventuellement rehaussée d'un dispositif à claire-voie (40 cm maximum) en bois, P.V.C. ou métallique, le tout n'excédant pas 1,60 mètre.*

Les matériaux utilisés pour le dispositif à claire-voie, ne devront pas être préfabriqués, les matériaux de type brande, plaque de béton et claustras sont proscrits. Ils devront être composés avec le bâti environnant et être en harmonie avec les clôtures existantes.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant.

Le couronnement des murs doit être de forme simple, et traité avec des éléments non débordants.

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

- **Sur les limites séparatives** au-delà de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :
 - o soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie
 - o soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive.
 - o *Soit par une clôture en bois de teinte naturelle (non préfabriquée) ou en P.V.C..*

Les matériaux de type brande, plaques de béton et claustras sont proscrits.
La hauteur maximale quel que soit le dispositif, est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise pour harmonisation avec des murs de clôtures anciens et de qualité existants.

Article UB 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (2 places par logement (y compris le garage), le nombre de places nécessaires aux établissements commerciaux, artisanaux ou autres, pour le personnel, les visiteurs, livreurs, etc...).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Modalités d'application:

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UB 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Article UB 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UE est destinée à l'accueil des activités économiques : industries, services, commerces, artisanat.

Article UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1. Toutes constructions à usage d'habitation, exceptés les logements de fonction sous réserve des dispositions de l'article UE2.
- 1.2. les constructions liées aux activités agricoles,
- 1.3. l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.4. l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, quelque'en soit la durée.
- 1.5. le stationnement de caravanes soumis à autorisation.
- 1.6. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.7. En dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, le remblaiement sera limité au droit des constructions.

Article UE 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les constructions nouvelles prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées au minimum à 0.20m au-dessus de la cote du terrain naturel.
- 2.2 Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'exercice des activités économiques : industrie, services, commerces, artisanat.

- 2.3 La modification et l'extension mesurée dans la limite de 20 % de la surface de plancher actuelle, des bâtiments existants et non compatibles avec la vocation de la zone.
- 2.4 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général à condition d'être nécessaires au fonctionnement des établissements et de la zone.
- 2.5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 2.6 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- 2.7 Les hôtels et les restaurants
- 2.8 Les logements de fonction sous réserve du respect des dispositions suivantes :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la surveillance ou le gardiennage d'établissements ou d'activités autorisées dans la zone,
 - qu'ils soient inclus dans le bâtiment principal d'activité.

Article UE 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie

Sans objet

Article UE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

3.2 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

3.3 Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur,.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.4 Electricité, téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Article UE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- o 35 m de l'axe de la RD 746 pour les habitations
- o 25 m de l'axe de la RD 746 pour les constructions autres que les habitations
- o 15 mètres par rapport à l'alignement des autres voies extérieures de la zone

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article UE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5,00 mètres au moins des limites séparatives. Elles peuvent être implantées en limites séparatives, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...), à l'exception des limites formant périmètre de la zone,

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article UE 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UE 11. ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ne gênent pas l'évacuation des eaux pluviales.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

Article UE 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Modalités d'application:

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être

tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UE 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure d'une hauteur de 2 m.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Article UE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .4

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UL

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UL est destinée à l'accueil d'équipements publics, et notamment des activités sportives, culturelles et de loisirs.

Article UL 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'accueil des équipements publics et notamment :

- 1.1. les constructions d'habitation ;
- 1.2. les constructions à usage d'activité ;
- 1.3. l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- 1.4. les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5. En dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, le remblaiement sera limité au droit des constructions.

Article UL 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les constructions nouvelles prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées au minimum à 0.20m au-dessus de la cote du terrain naturel.
- 2.2. Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés et nécessaires à l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif, et notamment les établissements sportifs, culturels et de loisirs.
- 2.3. Les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 2.4. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des équipements.

- 2.5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- 2.6. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.

Article UL 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.3 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.4 Voirie

Sans objet

Article UL 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

3.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

3.2 Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur,.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des

débats évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.3 Electricité, téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Article UL 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UL 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement, dans le respect du tissu existant.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

6.2. Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UL 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L = H/2$ ou supérieure à 3,00 mètres).

Toutefois, à l'exception des limites avec les zones AU, A et N, une implantation en limites séparatives peut être autorisée :

- si la hauteur de la construction au droit de la limite n'excède pas 4,00 mètres, ou 3.50 m dans le cas d'une annexe.
- si la construction s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite sur la propriété voisine, et n'excède pas les dimensions de celui-ci, sous réserve du respect des autres règles par rapport aux autres limites.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UL 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article UL 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UL 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UL 11. ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ne gênent pas l'évacuation des eaux pluviales.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

Article UL 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Modalités d'application:

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être

tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UL 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Article UL 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .5

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UT

ZONE UT

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UT est destinée à l'accueil des hébergements touristiques et des installations liées..

Article UT 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 2.2 Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 2.3 En dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, le remblaiement sera limité au droit des constructions.

Article UT 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les constructions nouvelles prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées au minimum à 0.20m au-dessus de la cote du terrain naturel.
- 2.2 Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés et nécessaires à l'accueil des hébergements touristiques et notamment les équipements sportifs, de loisirs, commerciaux.
- 2.3 les logements de fonction à condition d'être liés et nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone.
- 2.4 Les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 2.5 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des équipements.

- 2.6 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- 2.7 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.

Article UT 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. Voirie

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UT 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur,.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des

débâts évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité, téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Article UT 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UT 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions sont édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, dans le respect du tissu existant.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

6.2. Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UT 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L = H/2$ ou supérieure à 3,00 mètres).

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UT 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article UT 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UT 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UT 11. ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ne gênent pas l'évacuation des eaux pluviales.

Les clôtures minérales sont interdites. Les clôtures végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

Article UT 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Modalités d'application:

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UT 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Article UT 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

TITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERES GENERAUX DES ZONES A.U

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone A.U se décompose donc en deux secteurs :

- la zone 1 A.U, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable,
- la zone 2 A.U fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*).

CARACTERE DES ZONES 1 A.U

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1 A.U 2, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les coeurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voiries de desserte, réseaux divers dont réseau eau pluvial conformément aux orientations d'aménagement...*) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone 1 AU comprend plusieurs secteurs :

- le secteur 1 AU à vocation principale d'habitat,
- le secteur 1 AUe à vocation principale d'activités.

CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone 2 A.U n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles. Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

La zone 2 AU comprend le secteur 2 AUe destiné à l'accueil des activités économiques.

CHAPITRE .1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1 AU

ZONE 1 AU

Article 1 AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.
- 1.3. les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article UA2.
- 1.4. l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.5. l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, quel qu'en soit la durée.
- 1.6. le stationnement de caravanes soumis à autorisation quel qu'en soit la durée
- 1.7. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.8. En dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, le remblaiement sera limité au droit des constructions.

Article 1 AU 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les constructions nouvelles prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées au minimum à 0.20m au-dessus de la cote du terrain naturel.
- 2.2 Les opérations d'ensemble destinées à accueillir les constructions et installations autorisées dans la zone et portant sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone ainsi qu'avec les équipements publics de la zone existants ou prévus. Les charges d'équipements et de réseaux propres aux opérations sont supportées par l'aménageur. Une superficie inférieure peut être exceptionnellement autorisée sur un reliquat de zone, ou lorsque la totalité de l'îlot est inférieure à 1 hectare.
- 2.3 Les occupations et utilisations du sol quelle qu'en soit la nature, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1AU-1.

2.4 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

2.5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

2.6 Les abris de jardins sous réserve d'un seul abri par logement, édifiés en arrière de la maison et protégé par un écran de verdure.

Article 1 AU 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles à créer devront avoir une chaussée minimum de 4 m. Si l'aménagement est réalisé par tranche, chaque tranche devra être conçue de façon à ce que la tranche suivante puisse être directement raccordée sur les voiries existantes de la tranche précédente, assurant ainsi la continuité.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article 1 AU 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

Si l'aménagement est réalisé par tranche, chaque tranche devra être conçue de façon à ce que la tranche suivante puisse être directement raccordée sur les réseaux existants de la tranche précédente, assurant ainsi la continuité.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

L'évacuation des eaux usées et des eaux résiduaires industrielles dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront être conformes à la loi sur l'eau et donc prévoir les unités de traitement et de rétention nécessaires.

Rappel des dispositions du zonage d'assainissement pluvial

Pour toutes les zones AU implantées dans les secteurs bas du bourg, il est proposé de limiter le rejet d'eaux pluviales après urbanisation à 5l/s/hectare aménagé. A cette fin, les techniques devront être mises en place compte tenu du pouvoir d'infiltration limitée du sol devront être de type noues (pouvant assurer un stockage d'événements exceptionnels fonctionnement plus proche du bassin d'orage -stockage limité compte tenu de la nappe). Les techniques de solutions alternatives à la parcelle visant à limiter les apports d'eaux pluviales devront également être envisagées.

En outre, tout riverain d'un fossé doit tenir le libre écoulement des eaux provenant de l'amont de sa propriété. Il est donc interdit de créer ou de conserver un obstacle pouvant empêcher cet écoulement (art 640 du code civil).

4.3 Electricité, téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées, ou en "aéro-souterrain" lorsque les lignes publiques sont en aérien.

Article 1 AU 5, SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est imposée.

Article 1 AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à 75 mètres au moins de l'axe de la RD 746 et à 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies, et notamment des voies internes publiques ou privées de l'opération d'ensemble.

6.1.1. Secteur du Beau Manteau (dérogation au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme)

Les constructions doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la RD 746 et à 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies, et notamment des voies internes publiques ou privées de l'opération d'ensemble.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public

6.2. En agglomération :

6.2.1. Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement, dans le respect du tissu existant.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, les constructions devront respecter le même alignement sur le même coté de la rue pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place,

6.2.2. Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AU7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones 1 AU y compris le secteur des Sableaux :

7.1. Limites séparatives avec les zones U, les autres zones AU, et les zones Nh

Les constructions sont implantées soit en appui sur les limites séparatives latérales, soit avec un recul minimal de 5 m. Dans tous les cas l'harmonie de la rue ou de la place doit être préservée.

7.2. Limites séparatives avec les zones A et N

Les constructions doivent être implantées en respectant en retrait au moins égal à 5,00 mètres par rapport à ces limites.

7.3. Limites séparatives créées à l'intérieur de la zone :

Les dispositions du cas général 7.1 sont applicables.

Toutefois, pour les opérations de constructions groupées, elles s'appliquent seulement sur les limites formant périmètre de l'opération.

7.4. Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AU8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article 1 AU 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1 AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent être exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 mètres (R + 1) à l'égout.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 m à l'égout lorsqu'elles sont implantées en limite séparative.

10.2. Hauteur relative

Les constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les constructions édifiées sur les limites séparatives doivent respecter les règles édictées à l'article 1 AU 7.

Article 1 AU 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, etc... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux ou en bois.

2. Toitures

Les faîtages doivent être parallèles au plus grand côté de la construction.

Les débordements de toiture en bas de pente sont réduits.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35 %.

Couverture

La couverture doit être réalisée au moyen d'un matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant (ardoises, tuiles ou matériaux similaires).

Les tuiles employées sont du type canal de tons mêlés.

Les tuiles de teinte claire uniforme (sable) ou uniformément brunes sont interdites.

Pour les constructions nouvelles indépendantes, les tuiles du type « à courant plat » ou « Romane » peuvent être tolérées.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Toitures-terrasses

Elles peuvent être exceptionnellement autorisées si l'aspect architectural de la construction projetée et le site environnant les justifient.

La restauration de constructions anciennes existantes, ainsi que leur extension éventuelle, doivent respecter les caractères du bâti initial : volumes, percements, matériaux.

3 Clôtures

Les clôtures prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ne gênent pas l'évacuation des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être composées avec le bâti environnant ; les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés.

- **à l'alignement** et sur les limites séparatives latérales sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction ; les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- par une clôture minérale de hauteur maximum de 1,20 mètre, sauf si le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie. Dans ce cas, la hauteur de la clôture minérale peut être égale à celle du terrain naturel et rehaussée d'un dispositif à claire-voie et/ou d'une clôture végétale, le tout n'excédera pas 1,60 mètre par rapport à la cote du terrain naturel.

Les matériaux utilisés pour le dispositif à claire-voie, devront composées avec le bâti environnant et être en harmonie avec les clôtures existantes. Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant.

Le couronnement des murs doit être de forme simple, et traité avec des éléments non débordants.

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

- **Sur les limites séparatives** au delà de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Les matériaux de type brande, plaques de béton et claustras sont proscrits.

La hauteur maximale quel que soit le dispositif, est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise pour harmonisation avec des murs de clôtures anciens et de qualité existants.

Article 1 AU 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement privatif :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (2 place par logement, le nombre de places nécessaires aux établissements commerciaux, artisanaux ou autres, pour le personnel, les visiteurs, livreurs, etc...).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Stationnement collectif dans les opérations d'ensemble à usage d'habitat individuel :

Chaque opération devra prévoir en plus des stationnements privatifs exigés pour les habitations individuelles des aires de stationnement collectif à raison d'une place pour 5 logements.

Article 1 AU 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sauf en cas de projet d'une grande richesse sur le plan de la conception paysagère, les espèces végétales admises sont les espèces autochtones. Les espèces végétales employées en haies seront implantées en mélange.

Il est exigé de réserver 10% minimum de la superficie totale de l'opération à la réalisation d'un espace public ou/et espace vert en dehors des voies de circulation automobile, stationnement, piétonnes et cyclistes.

Article 1 AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1 AUe

Secteur 1 AUe

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1AUe est destinée à l'accueil des activités économiques : industries, services, commerces, artisanat.

Article 1 AUe 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1. Toutes constructions à usage d'habitation,
- 1.2. les constructions liées aux activités agricoles,
- 1.3. l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.4. l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, quelqu'en soit la durée.
- 1.5. le stationnement de caravanes soumis à autorisation.
- 1.6. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.7. En dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, le remblaiement sera limité au droit des constructions.

Article 1 AUe 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les constructions nouvelles prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées au minimum à 0.20m au-dessus de la cote du terrain naturel.
- 2.2. Sont seules admises les opérations d'ensemble destinées à l'accueil des activités économiques admises ci-après.
- 2.3. Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'exercice des activités économiques : industrie, services, artisanat.
- 2.4. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général à condition d'être nécessaires au fonctionnement des établissements et de la zone.

- 2.5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 2.6. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- 2.7. Les hôtels et les restaurants

Article 1 AUe 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles à créer devront avoir une chaussée minimum de 6 m. Si l'aménagement est réalisé par tranche, chaque tranche devra être conçue de façon à ce que la tranche suivante puisse être directement raccordée sur les voiries existantes de la tranche précédente, assurant ainsi la continuité.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article 1 AUe 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

Si l'aménagement est réalisé par tranche, chaque tranche devra être conçue de façon à ce que la tranche suivante puisse être directement raccordée sur les réseaux existants de la tranche précédente, assurant ainsi la continuité.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur,. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

L'évacuation des eaux usées et des eaux résiduaires industrielles dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront être conformes à la loi sur l'eau et donc prévoir les unités de traitement et de rétention nécessaires.

Rappel des dispositions du zonage d'assainissement pluvial

Pour toutes les zones AU implantées dans les secteurs bas du bourg, il est proposé de limiter le rejet d'eaux pluviales après urbanisation à 5l/s/hectare aménagé. A cette fin, les techniques devront être mises en place compte tenu du pouvoir d'infiltration limitée du sol devront être de type noues (pouvant assurer un stockage d'évènements exceptionnels fonctionnement plus proche du bassin d'orage -stockage limité compte tenu de la nappe). Les techniques de solutions alternatives à la parcelle visant à limiter les apports d'eaux pluviales devront également être envisagées.

En outre, tout riverain d'un fossé doit tenir le libre écoulement des eaux provenant de l'amont de sa propriété. Il est donc interdit de créer ou de conserver un obstacle pouvant empêcher cet écoulement (art 640 du code civil).

4.3 Electricité, téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Article 1 AUe 5, SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1 AUe 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- o 75 m de l'axe de la RD 746
- o 15 mètres par rapport à l'alignement des autres voies extérieures de la zone

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1 AUe 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5,00 mètres au moins des limites séparatives. Elles peuvent être implantées en limites séparatives, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...), à l'exception des limites formant périmètre de la zone,

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1 AUe 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article 1 AUe 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1 AUe 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1 AUe 11. ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ne gênent pas l'évacuation des eaux pluviales.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

Article 1 AUe 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 1 AUe 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Article 1 AUe 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 2 AU

ZONE 2 AU

Article 2 AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions ou modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2 AU2.

Article 2 AU 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation ultérieure du site à des fins urbaines :

- 2.1 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité ...) ou des établissements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

Article 2 AU 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

Article 2 AU 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Toute modification des fossés existants identifiés au titre de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme est soumise à demande d'autorisation préalable. En outre, leur comblement est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront être conformes à la loi sur l'eau et donc prévoir les unités de traitement et de rétention nécessaires.

Rappel des dispositions du zonage d'assainissement pluvial

Pour toutes les zones AU implantées dans les secteurs bas du bourg, il est proposé de limiter le rejet d'eaux pluviales après urbanisation à 5l/s/hectare aménagé. A cette fin, les techniques devront être mises en place compte tenu du pouvoir d'infiltration limitée du sol devront être de type noues (pouvant assurer un stockage d'événements exceptionnels fonctionnement plus proche du bassin d'orage -stockage limité compte tenu de la nappe). Les techniques de solutions alternatives à la parcelle visant à limiter les apports d'eaux pluviales devront également être envisagées.

4.3 EDF, Téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Article 2AU 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 2AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- o 75 m de l'axe de la RD 746
- o 15 mètres par rapport à l'alignement des autres voies extérieures de la zone
- o 5 mètres par rapport à l'alignement des voies intérieures.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 2AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives d'au moins 3,00 mètres.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 2AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article 2 AU 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 2 AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 2 AU 11. ASPECT EXTERIEUR

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 2 AU 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article 2 AU 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article 2 AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

TITRE 4

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

Zone A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Rappel de l'Article L111-3 du Code Rural

LOI no 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie prévoit que toute opération de travaux ou d'installation soumis au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Les constructions nouvelles de bâtiments agricoles situés en discontinuité de l'urbanisation devront faire l'objet d'un examen par la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.

Article A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol non directement nécessaires à l'exercice des activités des exploitations agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif. Sont notamment interdites toutes les constructions nouvelles de logements non aux exploitations agricoles.

En dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, le remblaiement sera limité au droit des constructions.

Article A 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sans conditions :

- 2.1. Les constructions et installations de toute nature liées et nécessaires à l'activité agricole, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage,...

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- 2.2. Les constructions nouvelles prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées au minimum à 0.20m au-dessus de la cote du terrain naturel.

- 2.3. Les logements de fonction, sous réserve :

1. Qu'ils soient implantés sur une parcelle contigüe à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation, pour favoriser l'intégration soit, à défaut, contigüe aux bâtiments constituant le siège d'exploitation.
2. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature du sol...)
3. Que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée et qu'il s'agisse de l'activité agricole principale de l'exploitant agricole.
4. En cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- 2.4. Les constructions qui pourraient être autorisées au titre du présent paragraphe et notamment les logements de fonction pourront être limitées en nombre et/ou en surface pour éviter une densification excessive

- 2.5. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

- 2.6. la création d'activités touristiques (fermes auberge, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîte rural et formules dérivées, chambres d'hôtes,) par changement de destination de bâtiments existants ayant un caractère architectural et patrimonial reconnu, sont autorisées si elles sont liées et nécessaires à une activité agricole principale et permanente.

- 2.7. Les équipements et installations complémentaires à ces activités touristiques telles que aire de stationnement ; aire de jeux, piscine, ...

- 2.8. La pratique du camping à la ferme.

- 2.9. Le changement de destination des bâtiments non agricoles en bâtiments agricoles.

- 2.10. les locaux de transformation et de vente, situés dans le prolongement de l'exploitation agricole.

- 2.11. Les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 2.12. Les travaux et aménagements liés et nécessaires à l'entretien des milieux naturels et notamment du réseau hydrographique.

Article A 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie et protection civile, répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. Voirie

Sans objet

Article A 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. EDF, Téléphone, Télédiffusion

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article A 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à :

- 75 mètres au moins de l'axe de la RD 746,
- 15,00 mètres au moins de l'axe des autres Routes Départementales et des autres voies publiques et privées.
- 15,00 mètres des berges des cours d'eau.

Les constructions à un autre usage que l'habitation doivent être implantées à :

- 75 mètres au moins de l'axe de la RD 746,
- 15,00 mètres au moins de l'axe des autres Routes Départementales et des cours d'eau.
- 5,00 mètres de l'alignement des autres voies publiques et privées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité routière :

- dans le cas d'adaptation, réfection ou extension d'une construction existante,
- dans les villages et hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant
- lorsque la construction projetée jouxte une construction existante de valeur et en bon état, qu'elle est au plus implantée dans le même alignement, et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait de 4 mètres minimum.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article A 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article A 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article A 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 mètres (R + 1) à l'égout.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments à usage agricoles.

Article A 11. ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ne gênent pas l'évacuation des eaux pluviales.

Article A 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet.

Article A 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espèces végétales utilisées doivent être des espèces autochtones.

Article A 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

TITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle peut recevoir des constructions sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ne** destiné à l'accueil des constructions et installations liées et nécessaires à l'assainissement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales.
- **Le secteur NL146.6** qui correspond aux espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables du patrimoine naturel et culturel du littoral et aux milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques..
- **Le secteur NL** qui correspond à la zone de loisirs de plein aire communale.
- **Le secteur Nh** qui correspond aux zones bâties non agricoles des zones A et N où l'évolution des constructions existantes est permises dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles : l'extension des constructions d'habitation existante et leurs constructions et installations annexes sont admises, ainsi que le changement de destination des bâtiments existants en vue d'y créer un logement ou une annexe aux constructions existantes.
- **Le secteur Nhl** correspond au village de Choisy domaine du parc naturel interrégional.

Article N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N

Sont interdits les exhaussements et affouillements et toutes les constructions nouvelles et les installations non liées aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

En secteur Ne

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles excepté celles prévues à l'article N2-secteur Ne.

En secteur NL 146.6

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles exceptées celles prévues à l'article N2-secteur NL 146-6.

En secteur NL

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles exceptées celles liées et nécessaires à la zone de loisirs de plein air de la commune.

En secteur Nh

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et les installations non liées aux habitations existantes ou aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

En secteur Nhl

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et les installations non liées à la mise en valeur touristique, pédagogique, écologique,...des marais ou aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...)

Article N 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux milieux naturels et aux activités agricoles exercées dans les bâtiments environnants,

En zone N et secteur Ne, NL, Nh, Nhl

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement,...).
- 2.2 Les constructions nouvelles prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées au minimum à 0.20m au-dessus de la cote du terrain naturel.

En outre, en secteur Ne

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.3 Les constructions et installations nécessaires aux lagunes d'épuration des eaux usées de la commune et aux bassins de rétention des eaux pluviales.

En outre, en secteur NL

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.4 Les constructions et installations liées et nécessaires à la base de loisirs de plein air communale.

En outre, en secteur Nh

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.5 L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction originelle, qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 204 de la loi SRU¹.
- 2.6 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, sous réserve de ne pas créer de gênes ou de nuisances pour les riverains, et sous réserve des dispositions de l'article N-9.
- 2.7 Les constructions annexes à condition d'être implantées sur la même parcelle que la construction principale.
- 2.8 Les changements de destination des bâtiments existants d'intérêt architectural et patrimonial en vue de créer un logement,
- sous réserve que l'emprise initiale du bâtiment existant ne soit pas inférieure à 80m² par unité de logement,
 - sous réserve de conserver l'aspect architectural et patrimonial initial du bâtiment existant notamment dans le traitement des volumes, des ouvertures et des matériaux.
 - sous réserve du respect des dispositions de l'article 204 de la loi SRU.
- 2.9 Les changements de destination des bâtiments existants en vue d'étendre un logement existant, de créer un bâtiment annexe aux constructions existantes.

En outre, en secteur Nhl

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.10 L'aménagement, la restauration des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction originelle, qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 204 de la loi SRU².

¹ « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

² « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

- 2.11 Les changements de destination des bâtiments existants d'intérêt architectural et patrimonial en vue d'y créer les équipements et installations nécessaires aux activités et occupations du sol autorisées dans le secteur,

En secteur NL 146.6

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes telles que définies à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme :

« Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Article N 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie et protection civile, répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. Voirie

Sans objet

Article N 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Electricité, Téléphone, Télédiffusion

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article N 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à :

- 75 mètres au moins de l'axe de la RD 746,
- 15,00 mètres au moins de l'axe des autres Routes Départementales et des autres voies publiques et privées.
- 15,00 mètres des berges des cours d'eau.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité routière :

- dans le cas d'adaptation, réfection ou extension d'une construction existante,

- dans les villages et hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant
- lorsque la construction projetée jouxte une construction existante de valeur et en bon état, qu'elle est au plus implantée dans le même alignement, et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait de 4 mètres minimum.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article N 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article N 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite, **sous réserve du respect des dispositions de l'article R 146-2 du code de l'urbanisme en secteur NL 164-6.**

Article N 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article N 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des

perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, etc... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux ou en bois.

2. Toitures

La couverture doit être réalisée au moyen d'un matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant (ardoises, tuiles ou matériaux similaires).

Les tuiles employées sont du type canal de tons mêlés.

3. Clôtures

Les clôtures prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ne gênent pas l'évacuation des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être composées avec le bâti environnant ; les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés.

- **à l'alignement** et sur les limites séparatives latérales sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- par une clôture minérale de hauteur maximum de 1,20 mètre, sauf si le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie. Dans ce cas, la hauteur de la clôture minérale peut être égale à celle du terrain naturel et réhaussée d'une clôture végétale qui n'excèdera pas 1.20 mètre par rapport à la cote du terrain naturel.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant.

Le couronnement des murs doit être de forme simple, et traité avec des éléments non débordants.

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

- **Sur les limites séparatives** au delà de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Les matériaux de type brande, plaques de béton et claustras sont à proscrire.

La hauteur maximale quel que soit le dispositif, est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise pour harmonisation avec des murs de clôtures anciens et de qualité existants.

Article N 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet.

Article N 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Article N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.